



Javni zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Sevnica,
Glavni trg 19, 8290 Sevnica,
matična številka: 2171724, ID za DDV: SI59571098,
št. TRR: 01310-6000000209, tel.št.: 07 81 61 070, fax št.: 07 81 61 079,
e-pošta: info@kstm.si, spletna stran: www.kstm.si

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO PROSTORA V NAJEM

**- salon z garderobo in veznim hodnikom
v objektu Športni dom Sevnica,
Prvomajska ulica 15a, 8290 Sevnica –**

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

VSEBINA:

- POVABILO K ODDAJI PONUDBE
- PRIJAVNI OBRAZEC
- IZJAVA O REGISTRACIJI PONUDNIKA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI
- OBRAZEC: PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA
- OBRAZEC: NAČRT PROGRAMSKIH VSEBIN IN OPIS PONUDBE
- OBRAZEC: IZJAVA O POGOJIH RAZPISA IN NAJEMA
- VZOREC POGODBE

Številka: 679-0003/2017

Datum: 25. 5. 2017

Mojca Pernovšek,
Direktorica KŠTM Sevnica



POVABILO K ODDAJI PONUDBE

KŠTM Sevnica, Glavni trg 19, 8290 Sevnica na podlagi 20. in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO), 35. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14) in 6. člena Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 78/05 – UPB) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo prostora v najem –salon z garderobo in veznim hodnikom v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, 8290 Sevnica

1. Upravljavec / najemodajalec / organizator javnega zbiranja ponudb:

KŠTM Sevnica, Glavni trg 19, 8290 Sevnica, matična številka: 2171724, ID za DDV: SI59571098.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet javnega poziva je oddaja poslovnega prostora – masažni salon z garderobo in veznim hodnikom s spremljajočimi prostori v souporabi, v skupni izmeri 24,30 m², v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, Sevnica, stoječem na parcelni številki 433/3, k.o. Sevnica, last Občine Sevnica, ter obsega naslednje prostore:

- salon 21,05 m² (občasna uporaba s strani KŠTM Sevnica – cca.10 krat v večernih urah),
- vezni hodnik v izmeri 3,25 m² (občasna uporaba s strani KŠTM Sevnica - tekme).

Souporaba prostorov:

- WC uporabniki fitnesa v izmeri 7,32 m² (souporaba z najemnikom fitnesa),
- hodnik v izmeri 44,04 m², (souporaba z najemnikom fitnesa),
- stopnišče v izmeri 11,67 m² (souporaba z uporabniki Športnega doma),
- hodnik s stopniščem v izmeri 33,94 m² (souporaba z uporabniki Športnega doma).

Prostor ni opremljen.

V poslovnem prostoru se nahaja internet (optika).

3. Vrsta pravnega posla:

Najemna pogodba.

4. Izvajanje dejavnosti:

V poslovnem prostoru je mogoče izvajati več različnih dejavnosti, ne more pa se zagotoviti, da se v prostoru ob njem ne bo izvajal fitnes.



5. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna najemnina je skladna z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in znaša na podlagi pisne cenitve poslovnega objekta **86,35 € mesečno**.

Souporaba prostorov zajetih v tč. 2 je všteta v najemnino.

Najemnina se bo plačevala mesečno na podlagi izstavljenega računa.

Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov (komunalne storitve, električna energija, ogrevanje, internet).

6. Čas, za katerega se poslovni prostor daje v najem:

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 2 let.

7. Varščina:

Ponudnik mora pred iztekom roka za zbiranje ponudb plačati varščino v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Varščino je potrebno vplačati na račun KŠTM Sevnica, IBAN št. SI56 01310-6000000209, BIC koda BSLJSI2X, namen: varščina.

Varščina bo uspelemu ponudniku zadržana za primer kršitev najemne pogodbe. V primeru koriščenja varščine je ponudnik – najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

Neuspehim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni po končani izbiri.

8. Vsebina ponudbe:

Ponudbo lahko odda vsaka pravna ali fizična oseba ali skupina pravnih ali fizičnih oseb, ki je (so) registrirana (-e) za dejavnost, ki jo želi opravljati v poslovnem prostoru - salonu in ima (-jo) za opravljanje te dejavnosti vsa predpisana dovoljenja.

V primeru, da kot ponudnik nastopi skupina izvajalcev, so ti dolžni predložiti predlog pogodbe o skupnem izvajanju dejavnosti, v kateri mora biti natančno opredeljena odgovornost posameznih izvajalcev za izvedbo ponudbe.

Ponudba mora biti pisna in mora vsebovati naslednje podatke:

- OBRAZEC pod zap. št. 1 (Prijavni obrazec),
- OBRAZEC pod zap. št. 2 (Izjava, da je ponudnik registriran za opravljanje dejavnosti za katero se prijavlja),
- ustanovitveni akt iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje dejavnosti,
- OBRAZEC pod zap. št. 3 (Ponujena mesečna višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine iz 5. točke tega razpisa),
- OBRAZEC pod zap. št. 4 (Načrt programskih vsebin in opis ponudbe),
- potrdilo o pridobljeni strokovni usposobljenosti za odgovorno osebo ponudnika za izvajanje programa (odvisno od dejavnosti),
- OBRAZEC pod zap. št. 5 (izjava ponudnika oziroma pooblaščenca, da se strinja z vsemi pogoji razpisa z lastnoročnim podpisom,



- Kopijo zavarovalne police za zavarovanje odgovornosti za izvajanje dejavnosti, v kolikor ponudnik dejavnosti nima zavarovane, poda le pisno izjavo, da bo zagotovil zavarovanje odgovornosti za izvajanje dejavnosti pred sklenitvijo pogodbe,
- potrdilo o plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin.

Ponudbe, ki ne bodo vsebovale vseh navedenih podatkov bo komisija zavrgla in jih ne bo obravnavala.

- 9. Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo:** 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.
- 10. Rok za pričetek obratovanja prostora na podlagi javnega zbiranja ponudb:** predvidoma 1. 8. 2017.
- 11. Rok za oddajo ponudbe:** je do vključno 9. 6. 2017 do 10. ure.

Ponudbe se oddajo na vložišču KŠTM Sevnica ali pošljejo priporočeno na naslov – KŠTM Sevnica, Glavni trg 19, 8290 Sevnica, s pripisom: **»Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – salon z garderobo in veznim hodnikom v objektu Športni dom Sevnica – ne odpiraj!«** Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Nepravočasnih ali nepopolnih ponudb najemodajalec ne bo upošteval.

12. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo 15. 6. 2017 ob 8. uri, v sejni sobi občine Sevnica.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru, da so navzoči pri odpiranju ponudb, izkazati s pooblastilom ponudnika.

Zapisnik o odpiranju ponudb se ponudnikom ne bo vročal osebno ali pošiljal po pošti, ampak na elektronski naslov, ki je naveden na prijavnem obrazcu.

Izbiri najugodnejšega ponudnika bo opravila imenovana komisija ter vse ponudnike obvestila o izbiri v roku 8 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

13. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika:

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevana naslednja merila:

- ponujena najemnina - maksimalno možno doseženo število **točk je 50**, in sicer:
 - *najvišja ponujena najemnina - 50 točk;*
 - *ostali ponudniki dobijo sorazmerno število točk glede na ponujeno ceno - izračuna se razmerje ponujene najemnine glede na najvišjo ponujeno najemnino.*
- obseg in kakovost ponudbe - maksimalno možno doseženo število **točk je 50**, in sicer:
 - *odpiralni čas – do 20 točk, in sicer:*
 - *salon odprt sedem dni v tednu – 20 točk,*
 - *salon odprt ob delavnikih in v soboto – 15 točk,*
 - *salon odprt samo ob delavnikih – 10 točk;*
 - *deljen delovni čas (od ponedeljka do sobote) – do 10 točk;*



- *dodatni programi (na primer predavanja, seminarji, skupinske vadbe, ipd.) – do 20 točk, in sicer:*
 - *programi se izvajajo tri do petkrat na teden – 20 točk,*
 - *programi se izvajajo dvakrat na teden – 10 točk.*

Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka vseh meril po vsakem kriteriju. V primeru enakega števila točk vseh ponudnikov se izbere ponudnik, ki je dobil največ točk po kriteriju »ponujena najemnina«.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponodb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe, ali
- opravi z njimi dodatna pogajanja.

14. Drugi pogoji javnega zbiranja ponodb:

Izbrani ponudnik je dolžan skleniti najemno pogodbo za poslovni prostor v roku 15 dni po predložitvi pogodbe v podpis, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil, varščina pa se zadrži.

Predstojnik najemodajalca ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

15. Informacije:

Podrobnejši podatki in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponodb so dostopni na KŠTM Sevnica, Petra Biderman, tel. št. 07/81 61 073, 031 703 982.

Ogled prostora, ki je predmet najema, je možen po predhodnem dogovoru.

Vročiti:

- v javno objavo: - oglasna deska KŠTM Sevnica,
 - spletna stran KŠTM Sevnica (www.kstm.si),
 - spletna stran Občina Sevnica (www.obcina-sevnica.si).

V vednost:

- Občina Sevnica, Glavni trg 19 a, Sevnica.

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.



1. PRIJAVNI OBRAZEC

1. PODATKI O PONUDNIKU:

Naziv / ime in priimek oz. firma:

Sedež / stalno prebivališče:

Zakoniti zastopnik:

Davčna številka:

Številka računa (IBAN in BIC koda):

Matična številka oz. EMŠO:

Številka telefona in elektronska pošta:

Kontaktna oseba:

2. ELEKTRONSKI NASLOV ZA POŠILJANJE ZAPISNIKA O ODPIRANJU PONUDB:

Elektronski naslov:

V _____, dne _____

(podpis in žig)



2. IZJAVA O REGISTRACIJI PONUDNIKA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

S podpisom te izjave izjavljam, da smo kot ponudnik registriran za opravljanje dejavnosti:

Izjavljam, da:

- A. Lahko dejavnost opravljamo na podlagi vpisa v Sodni register oziroma Ajpes, pod vložno številko _____, oz. na osnovi vpisa pri Finančnem uradu RS enota v _____, številka _____.

ALI

- B. Za opravljanje dejavnosti, ki je predmet naročila smo na podlagi Zakona _____
pridobili ustrezno dovoljenje, številka _____ izdano pri _____
dne _____.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____



3. PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA

Na osnovi postopka Javnega zbiranja ponudb za oddajo prostora v najem – salon z garderobo in veznim hodnikom v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, 8290 Sevnica oddajamo ponudbo.

Ponujena mesečna najemnina znaša _____ €.

Izjavljamo, da je naša ponudba izdelana v skladu s postopkom javnega zbiranja ponudb.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____



4. NAČRT PROGRAMSKIH VSEBIN IN OPIS PONUDBE

Navodilo:

V načrtu programskih vsebin ponudnik predstavi način izvajanja dejavnosti in programskih vsebin prostora, predvsem pa:

- odpiralni čas;
- dodatni programi.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____



5. IZJAVA O POGOJIH RAZPISA IN NAJEMA

S podpisom te izjave:

- Izjavljam, da sem popolnoma seznanjen s stanjem poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem;
- Izjavljamo, da naša ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb;
- Izrecno in nepogojno soglašamo, da upravljavec lahko uporabi posamezne dele našega programa v primeru ne-izbire;
- Da se plačana varščina zadrži za primer kršitev najemne pogodbe. V primeru koriščenja varščine bom ob prvi naslednji najemnini vplača znesek do višine varščine;
- Sprejemam vse pogoje in zahteve iz te razpisne dokumentacije za oddajo poslovnega prostora v najem. Hkrati pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, in da fotokopije priloženih listih (če bodo priložene) ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost prevzemam popolno odgovornost.

Ponudnik:

_____ (podpis in žig)

Kraj in datum: _____



6. VZOREC POGODBE

JAVNI ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT, TURIZEM IN MLADINSKE DEJAVNOSTI SEVNICA, Glavni trg 19, Sevnica, (v nadaljevanju KŠTM Sevnica), ki ga zastopa direktorica Mojca Pernovšek, ID za DDV: SI 59571098, matična št.: 2171724, TRR: 01310-6000000209, kot **upravljavalec objekta in najemodajalec**

in

_____, ki ga zastopa _____, ID za DDV: _____; matična št. _____, TRR: _____, kot **najemnik**

sklepata

NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR V OBJEKTU ŠPORTNI DOM SEVNICA - salon z garderobo in veznim hodnikom –

kakor sledi:

1. člen (uvodne določbe in predmet pogodbe)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je zemljiškoknjižni lastnik objekta Športni dom Sevnica in spremljajočega zemljišča Občina Sevnica, Glavni trg 19/a, 8290 Sevnica, matična št. 5883008,
- je upravljavalec objekta na podlagi pogodbe št. 3528-0003/2006 z dne 22.12.2006 KŠTM Sevnica, Glavni trg 19, 8290 Sevnica, matična št. 2171724,
- je najemodajalec izvedel Javno zbiranje ponudb za oddajo prostora v najem - salon z garderobo in veznim hodnikom v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, 8290 Sevnica, št. 3528-0001/2016, z dne _____.

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – salon z garderobo in veznim hodnikom (v nadaljevanju »poslovni prostor«) s spremljajočimi prostori v souporabi v skupni izmeri 24,30 m², v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, Sevnica, stoječem na parcelni številki 433/3, k.o. Sevnica, last Občine Sevnica, ter obsega naslednje prostore:

- salon 21,05 m² (občasna uporaba s strani KŠTM Sevnica - cca.10 krat v letu v večernih urah),
- vezni hodnik v izmeri 3,25 m² (občasna uporaba s strani KŠTM Sevnica - tekme).

Souporaba prostorov:

- WC uporabniki fitnesa v izmeri 7,32 m² (souporaba z najemnikom fitnesa),



- hodnik v izmeri 44,04 m², (souporaba z najemnikom fitnesa),
- stopnišče v izmeri 11,67 m² (souporaba z uporabniki Športnega doma),
- hodnik s stopniščem v izmeri 33,94 m² (souporaba z uporabniki Športnega doma).

Poslovni prostor, v skupni izmeri 24,3 m² sta v občasni uporabi s KŠTM Sevnica, v primeru, da KŠTM Sevnica potrebuje prostor za sodnike za tekme, ki potekajo v pritličnem delu objekta. To se izvede ob predhodni najavi.

Ostali prostori v souporabi se uporabljajo s strani vseh uporabnikov, ki so v objektu.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem bodo navedeni pogoji.

Rok za pričetek obratovanja prostora s strani najemnika je predvidoma 1. 8. 2017.

2. člen (izročitev poslovnega prostora)

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku izročil z dnem začetka veljave te pogodbe v najem (rabo) poslovni prostor, ki je naveden v 2. odstavku 1. člena te pogodbe. S pojmom »poslovni prostor« se smatrajo vse v 2. odstavku 1. člena te pogodbe navedene površine, ki se oddajajo v najem.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi zapisnik, v katerem se navede stanje poslovnega prostora, itd.

Najemnik lahko uporablja poslovni prostor v skladu s pravnomočnima uporabnim in obratovalnim dovoljenjem za poslovni prostor.

Pogodbeni stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti. Najemnik bo v času trajanja pogodbe poskrbel za morebitna kasnejša potrebna popravila poslovnega prostora in prostorov, ki jih ima v uporabi.

Najemnik bo za odpiranje glavnih vhodnih vrat Športnega doma prejel en izvod systemskega ključa, kartico za vhod v fitnes studio in en izvod ključa za vhodna vrata poslovnega prostora, za katere prevzame polno odgovornost. Brez vednosti najemodajalca najemnik ključev ne sme kopirati ali predajati tretjim osebam, ki niso vključeni v poslovanje prostora.

3. člen (najemnina)

Pogodbeni stranki določita najemnino za poslovni prostor na podlagi dane ponudbe najemnika z dne _____.

Najemnina mesečno znaša _____ EUR (z besedo: _____ evrov 00/100) brez DDV.

Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov.

Najemnik bo plačeval najemnino na transakcijski račun najemodajalca s številko 01310-600000209, po predhodni izstavitvi računa. Račun se izda do 15-tega v mesecu za pretekli mesec.



Rok plačila je 15. dan po prejemu računa. Če najemnina ne bo poravnana v določenem roku, bo najemnik plačal od dneva zamude plačila še zakonske zamudne obresti. V primeru zamude plačila lahko najemnik koristi varščino.

Ponudnik je pred iztekom roka za zbiranje ponudb, v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo prostora v najem – salon z garderobo in veznim hodnikom v objektu Športni dom Sevnica, Prvomajska ulica 15a, 8290 Sevnica, št. 3528-0001/2016, z dne _____, plačal na račun KSTM Sevnica varščino v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Varščina je zadržana za primer kršitev najemne pogodbe.

V primeru koriščenja varščine je najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

5. člen (vstop v fitnes)

Najemnik se pred vstopom v fitnes prostor zglašuje na recepciji Studia Vitaja (obstoječi pogodbeni partner za fitnes), kjer prejme elektronsko kartico s čipom za enkratni vstop v fitnes prostor. Najemnika zabeležimo na evidenčni list z njegovimi osebnimi podatki. Potrebno je tudi plačilo kavcije v višini 10,00 EUR za uporabo elektronske kartice. Po vračilu kartice se kavcija vrne.

V primeru daljšega zadrževanja najemnika v fitnes prostorih (ki ni sestavni del programa oz. opravljanja storitve najemnika salona), zlorabe ali prenosa elektronske kartice na drugo osebo, nedovoljene uporabe fitnes studia in drugih nepooblaščenih vstopov v fitnes, lahko Studio Vitaja izstavi račun najemniku za zlorabo in kršitev pravil oz. hišnega reda fitnes studia. Predvidena kazen je 150,00 EUR.

6. člen (tekoče vzdrževanje in drugi stroški)

Najemnik se zavezuje, da bo na svoje stroške skrbel za tekoče vzdrževanje poslovnega prostora.

Najemnik se zavezuje, da bo popravil škodo na poslovnem prostoru, ki bi jo povzročil sam ali pri njem zaposlene osebe ali kdorkoli drug, ki se bi z najemnikovim dovoljenjem nahajal v tem prostoru. Slednje zajema tudi vse obiskovalce prostora.

Najemnik je poleg najemnine dolžan mesečno na svoje stroške poravnati tudi vse obratovalne stroške oz. sorazmerni del vseh stroškov, ki vključujejo stroške elektrike, ogrevanja, komunalne storitve, internet ipd. in sicer se ti plačujejo najemodajalcu na podlagi vsakomesečnega obračuna in izstavljenega računa.

V poslovnem prostoru in prostorih za souporabo je že delujoč odprt brezžični internetni dostop.

Z obstoječim najemnikom (Studio Vitaja) je dolžan poravnati sorazmerni strošek skupnih prostorov (sanitarije) ter vzdrževanja in popravil skupne plinske peči za ogrevanje in toplo sanitarno vodo, ki je v 1.nadstropju.

Najemnik se tudi zavezuje, da bo redno plačeval stroške, ki jih sam vnese v poslovni prostor.



7. člen (uporaba poslovnega prostora)

Najemnik bo v najem dani poslovni prostor uporabljal za namen _____.
Najemnik je za to dejavnost registriran in ima za opravljanje dejavnosti vsa predpisana dovoljenja.

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati samo za dejavnost, ki jo opravlja kot svojo lastno ter skladno z namenom iz 1. odstavka tega člena.

Pri uporabi poslovnega prostora mora najemnik ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik se zavezuje, da bo opravljal dejavnost _____ primerno okolju. Najemodajalec ima pravico prepovedati izvedbo kakšnega programa, če ta ni v skladu s programskimi zasnovami Športnega doma Sevnica.

Najemnik sme za svoje namene organizirati dogodke, prireditve, ipd., ki jih mora predčasno prijaviti najemodajalcu, vendar ne kasneje kot v treh dneh pred izvedbo, da se prireditve ne podvajajo oziroma ne zasedajo hkrati istega prostora v Športnem domu oziroma na pripadajočem zemljišču.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne _____. Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

8. člen (vlaganje v poslovni prostor)

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij. Soglasje v ta namen dajeta lastnik objekta in najemodajalec objekta.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del na poslovnem prostoru. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca opravijo na poslovnem prostoru, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po adaptaciji poslovnega prostora s strani najemnika bo najemodajalec objekta ocenil, če je s tem povečana vrednost poslovnega prostora. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost poslovnega prostora ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino. Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemnika.



9. člen (podnajem)

Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

10. člen (čas sklenitve pogodbe)

Ta pogodba je sklenjena za določen čas 2 let.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko ta pogodba kadarkoli v sporazumu med pogodbenima strankama preneha.

V kolikor med strankama ni dosežen sporazum o prenehanju najemne pogodbe, preneha pogodba s pisno odpovedjo, pri čemer je odpovedni rok s strani najemodajalca 30 (trideset) dni in 3 (tri) mesece za najemnika.

Poslovni prostor mora biti med pogodbenima partnerjema oddan čist in urejen. Iz vseh prostorov morajo biti odstranjeni vsi elementi, ki niso predmet te pogodbe, morebitnih aneksov in pobotov.

Najemnik je ob podpisu te pogodbe seznanjen, da je kompleks Športni dom Sevnica v naslednjem razvojnem obdobju predviden za razne sanacije, obnove, nove ureditve ipd.. Najemodajalec mora najemnika predhodno seznaniti o vsebini in trajanju posegov, in sicer vsaj 15 dni pred pričetki del.

11. člen (odstop od pogodbe)

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe z odpovednim rokom, z upoštevanjem pogoja iz prejšnjega odstavka, v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik ne upošteva hišnega reda za objekt Športni dom Sevnica,
- najemnik ne izvaja načrta programskih vsebin in ponudbe, ki je sestavni del ponudbe najemnika,
- v primeru koriščenja varščine najemnik pri prvi naslednji najemnini ne vplača znesek do višine varščine,
- najemnik brez opravičljivega razloga v poslovnem prostoru ne opravlja dejavnosti ves čas po predvidenem urniku,
- najemnik ne upošteva drugih njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca preneha z opravljanjem dejavnosti.



13. člen (reševanje sporov)

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa do sporazuma ne bi prišlo, spore rešuje pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

14. člen (končne določbe)

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določbe zakona o obligacijskih razmerjih.

Vsa komunikacija glede izvedbe programskih vsebin in drugih aktivnosti prostora poteka preko odgovorne osebe na strani najemodajalca, Petre Biderman, telefonska št.: 031 703 982, e-mail naslov: petra.biderman@kstm.si in preko odgovorne osebe na strani najemnika, _____, tel.št.: _____, e-mail naslov: _____.

Pri urejanju medsebojnih vprašanj, ki bodo nastala v zvezi z izvajanjem te pogodbe, zastopa najemodajalca direktorica Mojca Pernovšek, najemnika pa _____.

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

Številka: 679-0003/2017

Datum: _____

Datum: _____

Najemodajalec in upravljavec objekta:

Najemnik:

KŠTM Sevnica
Mojca Pernovšek, direktorica

